

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПІДХОДИ ДО СТВОРЕННЯ ІНФОРМАЦІЙНОЇ СИСТЕМИ З АВТОМАТИЗАЦІЇ ОЦІНКИ МАЙНА НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.

магістрант Київського
національного економічного
університету Черняков В.О.

У сучасних умовах розвитку економіки України великого значення набуває реформування відносин власності, включення нерухомості в сферу товарно-грошових відносин. Можливість купівлі-продажу нерухомості, необхідність плати за користування нерухомістю зажадали знання вартості нерухомості, точна оцінка якої сприяє обґрунтованому ухваленню рішень в області управління нерухомістю як в державному, так і в приватному секторі.

Сьогодні організації стикаються з чисельними проблемами з обробки інформації. Наприклад, необхідно швидше і більш обґрунтовано приймати ділові рішення, збільшувати продуктивність та гнучкість колективу інформаційних підрозділів, за умов зменшення сукупного бюджету на інформаційні технології продовжувати нарощування інфраструктури у відповідності з постійно зростаючими потребами. Інформаційними технологіями користуються майже усі суб'єкти господарювання, що працюють у різних галузях і мають різні форми власності.

Розвиток економіки супроводжується постійним рухом ринку нерухомості, що передбачає здійснення операцій купівлі-продажу, оренди, приватизації та інших. За деяких умов у суб'єктів господарювання може виникнути потреба у здійсненні оцінки об'єкту нерухомості, яка проводиться спеціалізованими підприємствами — бюро технічної інвентаризації (БТІ). Однією з послуг, що надається бюро, є проведення незалежної оцінки нерухомого майна, що належить юридичним і фізичним особам. Результатом проведення оцінки майна є вартість об'єкту майна, яка надалі використовується для обчислення податків, що стягуються при здійсненні операцій з нерухомістю.

Оцінка виконується відповідно до законів та національних стандартів. При обчисленні ринкової вартості об'єкту нерухомості

використовуються коефіцієнти, які залежать від регіону, розташування та характеристик цього об'єкту. Процес оцінки об'єктів нерухомого майна достатньо складний і вимагає збору і оброблення великої кількості інформації та складних перетворень вхідних даних (характеристик об'єктів нерухомості) для отримання вихідних даних (ринкової вартості об'єкту нерухомості). Більшість бюро виконує ці операції з використанням найпростіших засобів автоматизації обчислень та підготовки звітних документів. Але для підвищення продуктивності необхідно здійснити структурування та автоматизацію процесу оцінки для значного спрощення генерації необхідних вихідних документів та забезпечення більш високої точності обчислень.

Пропонується автоматизувати операції з введення інформації та обчислення ринкової вартості майна, та виконувати їх у такій послідовності:

- інформація про курс валюти на дату оцінки;
- основні дані замовлення (замовник, власник, мета оцінки);
- інформація про об'єкти майна, що оцінюються;
- характеристика земельних поліпшень;
- дані для обчислення вартості заміщення об'єкту нерухомості;
- процентні ставки та інші дані для визначення доходу від об'єкту;
- інформація про подібні об'єкти для проведення порівняння вартостей.

Після збору необхідної інформації, інформаційна система має обчислити вартість заміщення, вартість за дохідним методом, та вартість за порівняльним методом. Далі експерт на основі власних спостережень вибирає один з методів, який, на його думку, найбільш підходить для визначення ринкової вартості.

Проектні рішення, отримані при розробці концепції інформаційної системи, дозволять побудувати на її основі надійну та ефективну систему не тільки для автоматизації оцінки нерухомого майна, а і для інших економічних задач, котрі стоять перед підприємством, включаючи задачі бухгалтерського та податкового обліку.